



DE EUROPESE UNIE IS AAN KRITIEK ONDERHEVIG. DESONDANKS WORDT ER VANUIT BRUSSEL NOG VAN ALLES GEDAAN OM DE EUROPESE WET- EN REGELGEVING ZOVEEL MOGELIJK TE HARMONISEREN. ZO WERD DE MORTGAGE CREDIT DIRECTIVE (MCD) BEDACHT. ER ZITTEN ECHTER NOG WEL WAT HAKEN EN OGEN AAN EEN OPEN EUROPESE MARKT VOOR WONINGHYPOTHEKEN.

TEKST LIDY GROENEWOUD

Het doel van de MCD is het tot stand brengen van een goed functionerende Europese markt voor woninghypotheken met een hoog en gelijkwaardig niveau van consumentenbescherming. Bedacht om consumenten in staat te stellen hypotheekoffertes uit alle Europese lidstaten met elkaar te kunnen vergelijken en zo pan-Europese concurrentie gemakkelijker te maken.

Maakt de MCD het voor de consument daadwerkelijk makkelijker om een hypotheek te verkrijgen voor een woonhuis dat in een ander land staat dan het land waar de geldverstrekking geschiedt? Dat is de vraag. Want er zitten nog wel wat haken en ogen aan een transparante open markt voor hypotheeklen in Europa.

Een klein voorbeeldje. Tot op heden moest de consument, om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek, desgevraagd een opgave kunnen overleggen van de uitstaande schuld en de betaalde rente. Die verklaring gaat een Spaanse bank niet verstrekken omdat het niet in het hypotheekproces is geïntegreerd in andere landen. Maar die opgave schijnt de Nederlandse Belastingdienst per 2016 niet meer te vragen van de consument. Dus dat euvel zou inmiddels geen belemmering meer moeten zijn.

Mortgage Credit Directive meer regen dan zegen

Belangrijker is dat een geldverstrekker tot in detail op de hoogte moet zijn van het koop- en hypotheekproces in bijvoorbeeld Frankrijk. Daarbij moet men denken aan: wel of geen adviesverplichting, welke stukken moeten via een notaris worden geregeld, hoeveel mag er maximaal verstrekt worden? En aan welke voorwaarden moet de akte voldoen? In veel landen moet die, net als alle overige documenten, zijn opgesteld in de voertaal van het land waar de hypotheek gaat lopen.

Wanneer de hypotheek wordt verstrekt in een land met een andere valuta, dan dient ook daar rekening mee te worden gehouden. Dit zijn toch nog wel behoorlijke hobbels om te nemen. Veel geldverstrekkers bieden momenteel eenvoudigweg om die redenen dan ook geen hypotheek aan in het buitenland. Zolang dit nog niet vanuit Brussel gereguleerd is zal ook de MCD daar niet zo gauw verandering in brengen.

Wat voor veranderingen brengt de MCD op de binnenlandse hypotheekmarkt te weeg? Als we kijken naar hoe aanbieders die al op basis van MCD hypotheekoffertes verstrekken, dan verschilt dat eigenlijk amper van de oude situatie. Er zijn aanbieders die werken met een rentevoorstel en een bindende offerte. Die bindende offerte heeft dan weinig meer te betekenen dan een acceptatieverklaring.

Heeft een aanbieder zo'n rentevoorstel niet opgenomen in het proces, dan heeft de klant tot aan het uitbrengen van de bindende offerte geen zekerheid met

betrekking tot de rente. Om een bindende offerte te ontvangen moet de klant een taxatierapport aanleveren. Dat betekent kosten maken zonder dat zekerheid bestaat over het ontvangen van een offerte van de aanbieder. Niet bepaald klantvriendelijk.

‘Lang niet alle obstakels voor echt open hypotheekgrenzen zijn weggenomen met deze richtlijn’

Op het gebied van funding zien we wel al langer tijd ontwikkelingen die pan-Europees te noemen zijn. Wellicht dat MCD zal bijdragen tot meer cross-border lending op institutioneel niveau. Maar met de invoering van de MCD zijn vooralsnog lang niet alle obstakels voor echt open hypotheekgrenzen weggenomen. ■

Lidy Groenewoud is senior onderzoeker bancaire producten bij MoneyView. Reacties op deze column zijn welkom op support@moneyview.nl